

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告並不構成且不擬構成出售任何證券的要約或徵求購買任何證券的要約。

# SpringREIT

## Spring Real Estate Investment Trust

### 春泉產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：01426)

由春泉資產管理有限公司管理

截至二零一七年六月三十日止六個月的

中期業績公告

及

暫停辦理單位持有人登記

#### 春泉產業信託

春泉產業信託(「春泉產業信託」)乃於二零一三年十一月十四日由春泉資產管理有限公司與德意志信託(香港)有限公司(春泉產業信託的受託人,「受託人」)訂立的信託契約(經日期為二零一五年五月二十二日之首份補充契約修訂,統稱「信託契約」)組成的房地產投資信託基金。春泉產業信託的基金單位於二零一三年十二月五日首次在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

#### 春泉資產管理有限公司

春泉產業信託由春泉資產管理有限公司(春泉產業信託的管理人,「管理人」)所管理,為一家於香港註冊成立的公司,唯一目的是管理春泉產業信託。於二零一七年六月三十日,管理人由Mercuria Investment Co., Limited.(「Mercuria」,前稱AD Capital Co., Ltd.,名稱於二零一六年一月一日變更)擁有90.2%股權,Mercuria為於東京證券交易所上市的私募股權投資公司(股份代號:7190)。其知名股東包括日本政策投資銀行、伊藤忠商事株式會社及三井住友信託銀行株式會社。

## 分派

管理人董事會(「**董事會**」)謹代表春泉產業信託議決，向單位持有人宣派二零一七年一月一日至二零一七年六月三十日期間(「**報告期間**」)的中期分派每個基金單位9.5港仙(「**二零一七年年中期分派**」)。該分派反映分派比率約為100%。然而，二零一七年年中期分派或會於二零一七年七月一日至釐定單位持有人享有分派權利的記錄日期(將為二零一七年九月十二日，「**記錄日期**」)期間發行新基金單位時予以調整。

二零一七年年中期分派將以港元派付。二零一七年年中期分派將美元換算為港元所採納的匯率為香港銀行公會於緊接二零一七年六月三十日前五(5)個營業日所宣佈港元兌美元開市參考牌價中間匯率的平均值7.8019。在釐定報告期間的可供分派收入總額(「**可供分派收入總額**」)時，已就報告期間內與單位持有人進行交易前的綜合除稅後溢利作出調整以對銷若干項目調整(定義見信託契約)的影響。按二零一七年六月三十日的收市價每個基金單位3.40港元計算，二零一七年年中期分派的年度化分派收益率為5.6%。有關分派的詳情，請參閱財務資料「分派聲明」一節。

根據信託契約，管理人目前的政策為於各財政年度向單位持有人分派至少90%的可供分派收入總額。倘若為春泉產業信託擁有超出應付其業務所需的資金盈餘並以此為限，則管理人可酌情於任何財政年度分派超逾及高於至少90%的可供分派收入總額。

二零一七年年中期分派的記錄日期為二零一七年九月十二日(星期二)。為釐定單位持有人的身份，單位持有人登記名冊於二零一七年九月十一日(星期一)至二零一七年九月十二日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理登記，在此期間不會辦理任何基金單位轉讓手續。二零一七年年中期分派預期於二零一七年九月二十二日(星期五)支付予於記錄日期名列單位持有人登記名冊的單位持有人。

為符合資格收取二零一七年年中期分派，所有已填妥的基金單位轉讓表格連同相關基金單位證書須於二零一七年九月八日(星期五)下午四時三十分前遞交至春泉產業信託的香港基金單位登記處，即香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)辦理登記手續。

## 管理層討論與分析

春泉產業信託於報告期間的表現穩定，錄得小幅反彈(以人民幣計)。蓋因華貿中心1座、2座寫字樓及相關部分車位(統稱「**華貿物業**」)，物業質數吸引。

## 業務回顧

鑒於監管或稅收並無進一步變動，春泉產業信託在報告期間錄得收益及物業收入淨額適度反彈(以人民幣計)。收入環比(「環比」)增長0.5%至人民幣244.82百萬元。扣除物業經營費用人民幣63.49百萬元後，物業收入淨額為人民幣181.33百萬元，環比上漲1.9%。

截至該等日期止六個月	二零一六年 六月 三十日 人民幣百萬元 (附註i)	變動 %	二零一六年 十二月 三十一日 人民幣百萬元	變動 %	二零一七年 六月 三十日 人民幣百萬元
<b>收益</b>					
—租金收入	244.20	(4.3%)	233.70	<b>1.8%</b>	<b>237.81</b>
—停車場收入	2.09	(19.6%)	1.68	<b>2.4%</b>	<b>1.72</b>
—其他收入(附註ii)	11.12	(27.1%)	8.11	<b>(34.8%)</b>	<b>5.29</b>
	257.41	(5.4%)	243.49	<b>0.5%</b>	<b>244.82</b>
<b>物業經營開支</b>					
—物業管理費用	(5.21)	6.3%	(5.54)	<b>(2.7%)</b>	<b>(5.39)</b>
—物業稅(附註iii)	(12.42)	139.3%	(29.72)	<b>(2.7%)</b>	<b>(28.92)</b>
—營業稅及其他稅項(附註iv)	(11.89)	(68.7%)	(3.72)	<b>(6.5%)</b>	<b>(3.48)</b>
—預扣稅(附註v)	(25.98)	(6.7%)	(24.23)	<b>(0.1%)</b>	<b>(24.20)</b>
—租賃佣金	(2.22)	(14.4%)	(1.90)	<b>(42.6%)</b>	<b>(1.09)</b>
—其他	(0.43)	—	(0.43)	<b>(4.7%)</b>	<b>(0.41)</b>
	(58.15)	12.7%	(65.54)	<b>(3.1%)</b>	<b>(63.49)</b>
物業收入淨額(附註vi)	199.26	(10.7%)	177.95	<b>1.9%</b>	<b>181.33</b>

附註：

- i 儘管綜合財務報表以美元編製，鑒於華貿物業位於中國，華貿物業的表現以人民幣呈列，以促進富有意義的討論。
- ii 其他收入主要指租戶提早終止租約所支付補償金。
- iii 物業稅指房產稅及土地使用稅。
- iv 營業稅及其他稅項指營業稅、城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。
- v 中華人民共和國預扣稅乃按租金收益的10%計算。
- vi 二零一六年七月一日生效的物業稅收制度改革是物業收入淨額由二零一六年財政年度(「財政年度」)上半年(「上半年」)人民幣199.26百萬元下降10.7%至二零一六年財政年度下半年(「下半年」)人民幣177.95百萬元的主要誘因。

## 租金收入

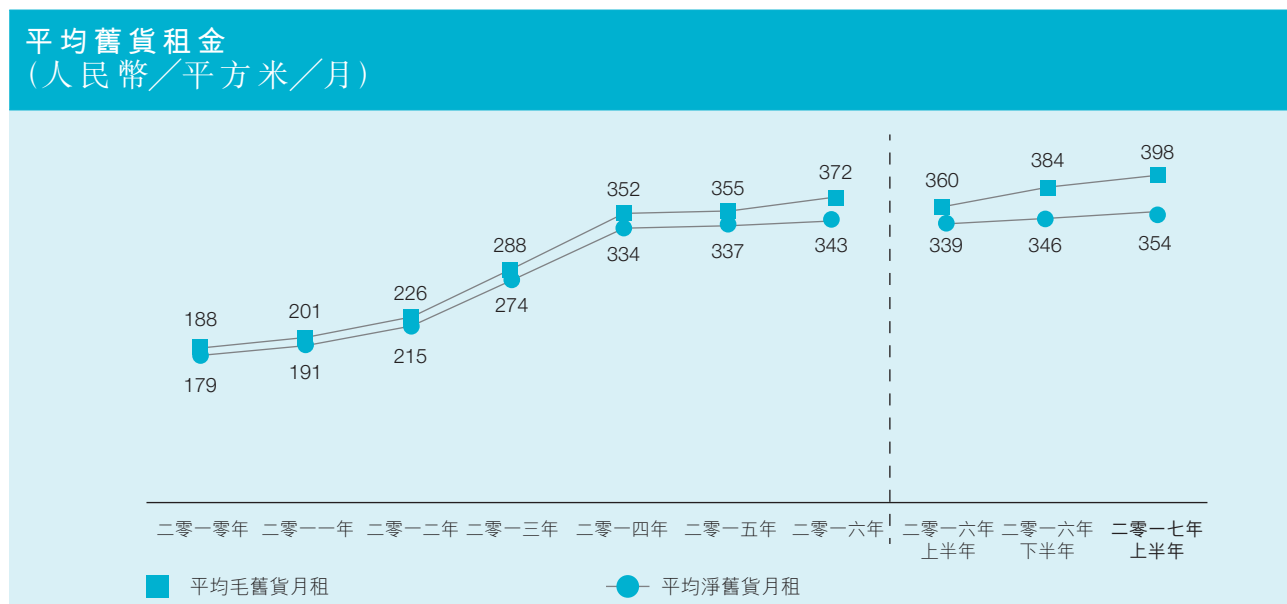
於報告期間的租金收入為人民幣237.81百萬元，按年(「同比」)減少2.6%及環比增加1.8%。為方便比較春泉產業信託的經營表現，透過剔除所收取租金的營業稅及增值稅(如適用)影響，報告期間的租金收入淨額將按年增加約0.9%。

華貿物業的業務表現持續穩固，平均租用率達93.5%(二零一六年下半年：93.0%；二零一六年上半年：95.6%)。平均舊貨月租(扣除增值稅)為每平方米人民幣354元，環比增長2.3%及按年增長4.4%，主要受惠於5.8%(二零一六年財政年度：7.5%)的可觀平均續租租金增長。就於報告期間到期的租約而言，續租率維持穩健，為67.9%。

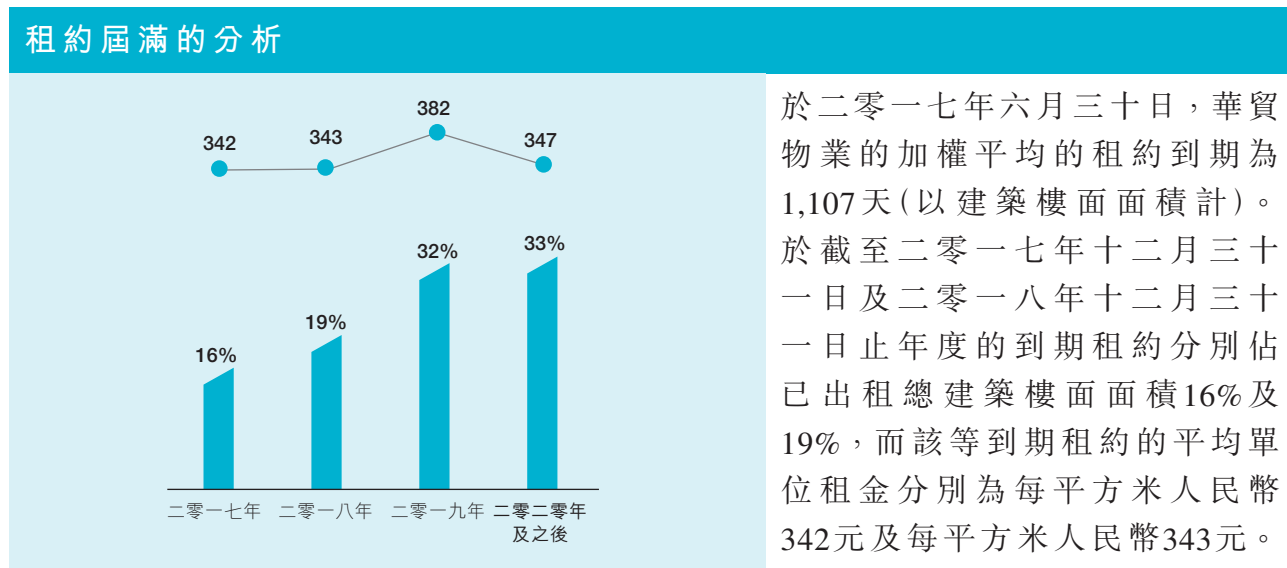
## 經營表現概要

截至以下日期止六個月	二零一六年 六月 三十日	變動	二零一六年 十二月 三十一日	變動	二零一七年 六月 三十日
平均舊貨月租(人民幣/平方米)					
– 毛舊貨月租	360	+6.7%	384	+3.6%	<b>398</b>
– 淨舊貨月租	339	+2.1%	346	+2.3%	<b>354</b>
平均租用率(%)	96%	-3百分點	93%	+1百分點	<b>94%</b>

## 過往舊貨租金



附註：淨舊貨租金經扣除營業稅及增值稅(如適用)後呈列。



## 租戶組合

於二零一七年六月三十日，華貿物業擁有合共186名租戶。五大租戶佔報告期間內總收益的22.6%及於二零一七年六月三十日佔總建築樓面面積的24.4%。

## 成本

物業經營開支主要包括稅項開支(如適用)，即預扣稅、營業稅及其他稅項和物業稅。稅項開支合共佔物業經營開支總額88.6%。物業管理費按總收益的2.0%計算，佔物業經營開支的8.5%。

於報告期間，物業經營開支按年增加9.2%，主要是由於物業稅按年增加132.9%。由於稅收變動的影響已於二零一六年七月一日起悉數反映，報告期間的經營開支與二零一六年下半年基本持平。

## 財務回顧

(除另指明外，以百萬美元列示)					
截至以下日期止六個月	二零一六年 六月 三十日	變動	二零一六年 十二月 三十一日	變動	二零一七年 六月 三十日
收益	39.38	(8.5%)	36.05	(1.2%)	<b>35.60</b>
物業經營開支	(8.90)	8.9%	(9.69)	(4.7%)	<b>(9.23)</b>
物業收入淨額	30.48	(13.5%)	26.36	0.0%	<b>26.37</b>
成本與收入比率(%)	22.6	+4.3百分點	26.9	-1百分點	<b>25.9</b>
除稅後溢利	101.05	(109.7%)	(9.76)	(294.9%)	<b>19.02</b>
可供分派收入總額	20.42	(24.3%)	15.45	(1.6%)	<b>15.21</b>
分派比率(%)	92	+2.0百分點	94	+6.0百分點	<b>100</b>
於以下日期	二零一六年 六月 三十日	變動	二零一六年 十二月 三十一日	變動	二零一七年 六月 三十日
物業估值	1,354.54	(4.3%)	1,296.62	2.7%	<b>1,331.39</b>
總資產	1,443.88	(4.3%)	1,381.16	3.1%	<b>1,424.21</b>
總借貸	479.79	0.1%	480.50	(6.8%)	<b>447.80</b>
總負債	514.04	0.1%	514.48	(6.0%)	<b>483.46</b>
資產淨值	929.84	(6.8%)	866.68	8.5%	<b>940.75</b>
資本負債比率(%)	33.2	+1.6百分點	34.8	(-3.4百分點)	<b>31.4</b>
基金單位資料	二零一六年 六月 三十日	變動	二零一六年 十二月 三十一日	變動	二零一七年 六月 三十日
每個基金單位分派(港仙)	13	(23.1%)	10	(5.0%)	<b>9.5</b>
每個基金單位資產淨值(港元)	6.41	(7.2%)	5.95	(1.3%)	<b>5.87</b>
已發行基金單位數目	1,125,370,516	0.5%	1,130,562,940	10.7%	<b>1,251,315,163</b>

## 財務業績摘要

受人民幣／美元變動影響，春泉產業信託錄得收益為35.60百萬美元，按年減少9.6%及環比減少1.2%。扣除物業經營開支9.23百萬美元後，物業收入淨額為26.37百萬美元，按年減少13.5%及環比持平。於報告期間，淨物業收益率穩定維持在74.1%（二零一六年下半年：73.1%；二零一六年上半年：77.4%）。

由於二零一六年人民幣持續疲弱，二零一六年下半年所採用的人民幣兌美元月均匯率較二零一六年上半年降低3.2%，從而導致物業收入淨額減少影響加劇。於報告期間，由於人民幣兌美元匯率較二零一六年下半年溫和貶值1.8%，故貨幣變動對春泉產業信託表現的負面影響極小。

專業服務費及行政開支大致保持在4.97百萬美元不變，而總融資成本錄得收益達1.00百萬美元，受惠於將美元銀行借貸換算成人民幣時確認的匯兌收益11.05百萬美元（二零一六年下半年：虧損20.94百萬美元；二零一六年上半年：虧損11.22百萬美元）。收益被撥回按市值計之收益8.08百萬美元虧損及於報告期間到期的兩份貨幣遠期合約的現金結付部份抵銷。已付現金利息開支為8.77百萬美元，反映實際利率為3.7%，而二零一六年下半年為3.5%及二零一六年上半年為3.4%。

經計及華貿物業公允價值增加3.38百萬美元，報告期間的除稅後溢利為19.02百萬美元（二零一六年下半年：-9.76百萬美元；二零一六年上半年：101.05百萬美元）。

春泉產業信託於報告期間的可供分派收入總額為15.21百萬美元，相當於按年減少25.5%及環比減少1.6%。呈報金額已經調整，包括加回資本性質金額為9.02百萬美元的若干項目，即貨幣遠期的現金結付、以基金單位支付的管理人費用及貸款安排費用攤銷。



## 財務狀況

華貿物業於二零一七年六月三十日的估值由萊坊測計師行有限公司(「萊坊」或「總估值師」)進行，該物業的價值為人民幣9,028.00百萬元(相當於1,331.39百萬美元)，較截至二零一六年十二月三十一日的估值升值人民幣23.00百萬元或約0.3%(以人民幣計)。華貿物業的估值乃經採用收入資本化法得出，並以直接比較法進行複查。估值增加乃主要由於市場租金增加所致。資本化率保持在5.8%(二零一六年十二月三十一日：5.8%；二零一六年六月三十日：5.8%)。

於二零一七年四月十三日，春泉產業信託按每個基金單位3.25港元的價格發行114,884,000個新基金單位。是次發行所得款項總額約為373.37百萬港元。管理人將所得款項總額用作：(i)提早償還部分貸款融資(定義見下文)款項；及(ii)春泉產業信託之一般營運資金需求。

於二零一七年六月三十日，春泉產業信託有抵押貸款融資為470.00百萬美元，包括悉數提取之定期貸款融資450.00百萬美元(於二零一七年五月部分償付後)及尚未提取之無承諾融資20.00百萬美元(「貸款融資」)。資產負債比率(即總借貸對資產總值)為31.4%，而二零一六年十二月三十一日及二零一六年六月三十日分別為34.8%及33.2%。

直至二零一七年六月二十六日，貸款融資項下的未償還借貸按期內三個月美元倫敦銀行同業拆息率另加年息差2.75厘計息。於二零一七年六月二十三日，春泉產業信託就貸款融資之日期為二零一五年二月十八日之融資協議及日期為二零一六年二月五日之修訂契約(「融資協議」)訂立修訂契約(「契約」)。契約修訂融資協議之若干條文，其中包括將定期貸款融資及無承諾融資的利息差均由2.75%下調110個基準點至1.65%，自二零一七年六月二十七日起生效。基於未償還貸款金額450.00百萬美元，利息差下調相當於每年節省利息約4.95百萬美元。

春泉產業信託的投資物業、應收租金、受限制銀行結餘、外匯遠期、RCA01(為春泉產業信託之特殊目的機構，春泉產業信託於中國北京物業之控股公司)普通股及所有日後貿易應收款項已抵押作為貸款融資的擔保。此外，RCA01的受限制銀行結餘質押予抵押代理人或受抵押代理人控制，作為定期貸款融資的擔保。於報告期間，春泉產業信託及RCA01一直在各重大方面遵守相關融資與擔保文件的所有條款及條文。



春泉產業信託(連同其特殊目的機構，統稱「**本集團**」)於二零一七年六月三十日的不受限制現金為36.12百萬美元，二零一六年十二月三十一日及二零一六年六月三十日則分別為28.83百萬美元及32.79百萬美元。本集團亦有未提取銀行貸款融資總額20.00百萬美元。憑藉該等財務資源，春泉產業信託有充足流動資產應付營運資金及營運需求。現金一般存置為短期存款，大部分以美元計值。本集團定期檢討其流動資金及融資需求。

於二零一七年六月三十日，本集團的資產總值為1,424.21百萬美元，按年略減1.4%及環比增加3.1%。

### 資本承擔及英國收購事項

茲提述日期為二零一六年十二月六日、二零一七年一月二十日、二零一七年三月十七日、二零一七年五月十七日及二零一七年五月二十五日的公告及日期為二零一七年三月二十一日的通函，均由春泉產業信託就收購Hawkeye Properties 501 Limited (「**Hawkeye 501**」) (持有英國(「**英國**」) 84項獨立商業物業(「**英國組合**」))而作出。

於報告期間後，完成於二零一七年七月十四日股份購買協議項下的所有條件獲達成後作實。透過RUK01 Limited(春泉產業信託於澤西註冊的新成立特殊目的機構)(「**RUK01**」)及Hawkeye 501，春泉產業信託已成為英國組合的唯一擁有人。春泉產業信託向Hawkeye 501之賣方支付完成款項36.72百萬英鎊(相當於約46.64百萬美元)。該款項乃按自英國組合的協定價格73.50百萬英鎊(相當於約93.35百萬美元)加相關調整扣除的尚未償還貸款(於完成後將繼續由Hawkeye 501承擔)約36.09百萬英鎊(相當於約45.83百萬美元)計算。於完成時，36.72百萬英鎊(相當於約46.64百萬美元)的款項加2.70百萬美元的費用及開支總額以春泉產業信託內部資源及RUK01自37.00百萬英鎊新融資(每年按倫敦銀行同業拆息加2.15%之浮動利率計息)提取的37.00百萬英鎊共同償付。

## 已發行新基金單位

於二零一七年六月三十日，已發行基金單位總數為1,251,315,163個。於報告期間合共發行120,752,223個新基金單位。

日期	詳情	基金單位數目
二零一六年 十二月三十一日	已發行基金單位總數的期初結餘。	1,130,562,940
二零一七年 三月二十七日	按每個基金單位3.299港元(即信託契約所界定市價)的價格向管理人發行新基金單位，作為支付截至二零一六年十二月三十一日止三個月的80%管理人基本費用。	+ 2,615,069
二零一七年 四月二十一日	根據認購協議按每個基金單位3.250港元的價格向China Orient Stable Value Fund Limited發行新基金單位。	+ 114,884,000
二零一七年 四月二十八日	按每個基金單位3.257港元(即信託契約所界定市價)的價格向管理人發行新基金單位，作為支付截至二零一七年三月三十一日止三個月的100%管理人基本費用。	+ 3,253,154
二零一七年 六月三十日	已發行基金單位總數的期終結餘。	1,251,315,163

## 單位持有人應佔資產淨值

於二零一七年六月三十日，單位持有人應佔資產淨值為940.75百萬美元。

於二零一七年六月三十日，每個基金單位資產淨值為5.87港元(二零一六年十二月三十一日：5.95港元；二零一六年六月三十日：6.41港元)。於報告期間最後交易日，其較二零一七年六月三十日的基金單位收市價3.40港元有72.7%溢價。

## 僱員

報告期間內，春泉產業信託由管理人管理，並無直接僱用任何員工。

## 展望

倘北京寫字樓市場維持業務穩定，管理人相信，春泉產業信託的前景將會有所改善，原因是於報告期間採取的戰略性舉措(包括降低貸款保證金及收購英國組合)將開始奏效。

儘管陸續新增寫字樓供應，北京寫字樓市場至今保持穩健。北京商務中心區的租賃極有可能因國內金融及IT行業的潛在需求而持續受到可持續淨吸納量的穩固支持。華貿物業仍為最受國內外租戶青睞的商業場所之一，我們預期該物業的新租約及續租會租金調整並保持穩定的租用率。在無不可預見的情況下，只要北京寫字樓市場保持穩健，華貿物業產生的貢獻(以人民幣計)勢必會於二零一七年財政年度錄得輕微增長。

管理人已於報告期間採取若干重要資產管理舉措，旨在減低資產負債錯配造成的不利影響。然而，在涉及人民幣等受限制貨幣時，可採用的經濟手段有限。因此，我們已決定透過以股本發行所得款項減少以美元計值的債務金額管理錯配。儘管此舉擬出於風險管理戰略考慮，其將亦加強春泉產業信託未來的財務狀況。

於報告期間，管理人亦成功與春泉產業信託的現有放款人磋商(其中包括)貸款融資的利率由2.75%降至1.65%，自二零一七年六月二十七日起生效。預期將於二零一七年財政年度下半年起因節省利息而獲益。

自二零一七年財政年度下半年起，春泉產業信託的財務業績將受收購英國組合完成進一步支持。由於交易由債務撥資，6.1%的總租金收益率將可即時貢獻增長。然而，我們認為，英國組合帶來的不只是收益的增長。儘管英國組合被管理人認為屬「非核心」資產，我們相信，由於租賃的長期性質、租金日後僅會上調，在可靠租戶作為交易方的支持下，春泉產業信託的現金流量將獲提升。

展望未來，我們繼續致力於多元化及增長，且相信此可透過持續收購實現。於評估目標時，來源、時機、價格、市況及經營效率均屬重要因素，而管理人的主要考慮因素仍在於提升現金增長潛力及現金流量質素。

## 企業管治

本著建立及保持高水準企業管治的目標，若干政策及程序已制訂就緒，以促使春泉產業信託以透明方式運作，並輔以內部檢察及制衡。春泉產業信託的企業管治政策充分顧及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14的規定，並調整採納一切必需規則，猶如該等規則適用於香港房地產投資信託基金。

管理人僅為管理春泉產業信託而設立，致力於維持良好的企業管治常規及程序。當前企業管治原則注重對所有持份者負責、解決權益糾紛、呈報透明化及遵守相關程序與指引。管理人就管理及經營春泉產業信託採納合規手冊(「合規手冊」)，訂明為遵守所有適用法例及規例而採用的主要流程、制度及措施與若干企業管治政策及程序。

於報告期間內，管理人及春泉產業信託在重大條款上均已遵守合規手冊的規定，包括合規手冊附表5所載的企業管治政策、信託契約、房地產投資信託基金守則以及香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)與上市規則的適用條文。

## 認可架構

春泉產業信託為證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)根據證券及期貨條例第104條認可的集體投資計劃，屬於單位信託，受證監會監管，須遵守證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)及上市規則適用條

文。管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條認可，從事受規管的資產管理活動。於本公告日期，梁國豪先生(管理人執行董事)、Nobumasa Saeki先生(管理人執行董事)及鍾偉輝先生(管理人高級副總裁)根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段的規定，為管理人的負責人員。管理人執行董事梁國豪先生獲證監會根據證券及期貨條例第104(2)條及105(2)條批准為管理人的核准人士。

德意志信託(香港)有限公司根據受託人條例(香港法例第29章)第77條註冊為信託公司。根據房地產投資信託基金守則，受託人具備資格擔任根據證券及期貨條例獲認可的集體投資計劃的受託人。

### **購買、出售或贖回基金單位**

於報告期間，管理人概無代表春泉產業信託或其所擁有及控制的任何特殊目的機構購回、出售或贖回基金單位。

### **基金單位之公眾持股量**

基於公開資料及就管理人所知，截至二零一七年六月三十日，春泉產業信託保持公眾持有量不低於當時已發行在外基金單位的25%。

### **審閱中期業績**

春泉產業信託於報告期間的綜合中期業績，已由管理人的披露委員會及審核委員會根據相關職權範圍審閱。

春泉產業信託於報告期間的綜合中期業績已經春泉產業信託的核數師根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈的國際審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

## 刊發中期報告

春泉產業信託截至二零一七年六月三十日止六個月的中期報告將分別於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及春泉產業信託網站([www.springreit.com](http://www.springreit.com))登載，並將於二零一七年八月三十一日或之前寄發予單位持有人。

承董事會命  
春泉資產管理有限公司  
(以春泉產業信託管理人身份)  
管理人主席  
**Toshihiro Toyoshima 先生**

香港，二零一七年八月二十三日

於本公告日期，管理人之董事為Toshihiro Toyoshima(主席兼非執行董事)；Nobumasa Saeki及梁國豪(均為執行董事)；Hideya Ishino(非執行董事)；及馬世民、林耀堅及邱立平(均為獨立非執行董事)。

## 財務資料

### 簡明綜合收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 (未經審核) 千美元	二零一六年 (未經審核) 千美元
	附註		
收益	6	35,604	39,376
物業經營開支	7	(9,234)	(8,900)
物業收入淨額		26,370	30,476
一般及行政開支	8	(4,970)	(4,493)
投資物業公允價值收益	13	3,378	101,601
其他虧損，淨額	9	(6,976)	(5,071)
營運溢利		17,802	122,513
財務收入		222	272
計息借貸的融資成本	10	999	(21,740)
與單位持有人交易前期內溢利		19,023	101,045
已付單位持有人的分派：			
—二零一五年末期分派		—	(18,238)
—二零一六年末期分派(附註i)		(14,568)	—
		4,455	82,807
指：			
單位持有人應佔資產淨值變動，			
不包括發行新基金單位		23,597	63,410
有關換算財務報表的匯兌儲備變動金額		(19,142)	19,397
		4,455	82,807

附註：

- (i) 截至二零一六年十二月三十一日止年度的二零一六年末期分派14,568,000美元於截至二零一七年六月三十日止六個月支付。截至二零一七年六月三十日止六個月的分派總額於分派聲明呈列。
- (ii) 每個基金單位盈利乃按期內與單位持有人交易前的溢利和已發行基金單位加權平均數計算，載列於附註12。



## 簡明綜合全面收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	與單位持有人 交易前 (未經審核) 千美元	與單位持有人 交易(附註i) (未經審核) 千美元	與單位持有人 交易後 (未經審核) 千美元
<b>截至二零一七年六月三十日 止六個月</b>				
期內溢利		19,023	(38,165)	(19,142)
其他全面虧損：				
可能重新分類至簡明綜合收益表的 項目				
換算財務報表的匯兌收益		<u>19,142</u>	<u>—</u>	<u>19,142</u>
期內全面收益總額	<i>ii</i>	<u>38,165</u>	<u>(38,165)</u>	<u>—</u>
<b>截至二零一六年六月三十日 止六個月</b>				
期內溢利		101,045	(81,648)	19,397
其他全面虧損：				
可能重新分類至簡明綜合收益表的 項目				
換算財務報表的匯兌虧損		<u>(19,397)</u>	<u>—</u>	<u>(19,397)</u>
期內全面收益總額	<i>ii</i>	<u>81,648</u>	<u>(81,648)</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 與單位持有人交易包括向單位持有人支付的分派14,568,000美元(二零一六年：18,238,000美元)以及單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位)增加23,597,000美元(二零一六年：63,410,000美元)。
- (ii) 根據信託契約，春泉產業信託須每個財政年度向單位持有人分派不少於可供分派收入總額的90%。因此，基金單位含有春泉產業信託須支付現金分派的合約責任。故此，單位持有人的資金根據國際會計準則第32號金融工具：呈列歸類為金融負債而非權益。由於單位持有人的資金歸類為金融負債，給予單位持有人的分派及單位持有人應佔資產淨值變動(不包括發行新基金單位)歸類為簡明綜合收益表內確認的融資成本一部分。因此，與單位持有人交易後全面收入總額為零。

## 分派聲明

截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核) 千美元	二零一六年 (未經審核) 千美元
與單位持有人交易前的期內溢利	<b>19,023</b>	101,045
調整：		
— 投資物業的公允價值收益	<b>(3,378)</b>	(101,601)
— 衍生金融工具的公允價值虧損淨額	<b>8,082</b>	4,862
— 以基金單位取代現金結算的管理人費用	<b>2,743</b>	2,196
— 銀行借貸交易成本攤銷	<b>896</b>	2,492
— 未變現外匯(收益)/虧損	<b>(12,155)</b>	11,427
	<hr/>	<hr/>
期內可供分派收入(附註i)	<b>15,211</b>	20,421
	<hr/>	<hr/>
期內分派總額(附註ii)	<b>15,211</b>	18,828
期內分派總額佔可供分派收入的百分比	<b>100%</b>	92%
期內單位持有人每個基金單位所獲分派		
— 已付每個基金單位的中期分派(附註iii及iv)	<b>9.5港仙</b>	13.0港仙

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，可供分派收入指與單位持有人交易前的期內溢利，並已作出調整以抵銷期內綜合收益表所載若干非現金交易的影響。
- (ii) 根據信託契約的條款，春泉產業信託須向單位持有人至少分派各財政年度可供分派收入總額的90%。在春泉產業信託滿足業務所需資金以外的資金盈餘下，管理人亦可酌情在春泉產業信託至少90%可供分派收入總額以外作出分派。
- (iii) 截至二零一七年六月三十日止六個月的中期分派每個基金單位9.5港仙按二零一七年上半年支付單位持有人的中期分派15,211,000美元及二零一七年六月三十日的已發行基金單位1,251,315,163個計算，不計及宣派日期至二零一七年九月十二日(「記錄日期」)可能產生的任何代價或基金單位拆細。截至二零一七年六月三十日止六個月，給予單位持有人的分派相當於該期間春泉產業信託可供分派收入總額的分派比率100%(二零一六年：92%)。截至二零一七年六月三十日止六個月的中期分派預期於二零一七年九月二十二日支付。二零一六年七月一日至記錄日期發行新基金單位(如有)後，以上每個基金單位的中期分派或會調整。
- (iv) 給予單位持有人的所有分派均以港元計值及支付。

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

	附註	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	1,331,387	1,296,616
預付款	15	1,775	–
非流動資產總值		<u>1,333,162</u>	<u>1,296,616</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	15	2,337	2,421
衍生金融工具	14	–	2,670
受限制銀行結餘	16	52,593	50,631
現金及現金等價物	16	36,119	28,825
流動資產總值		<u>91,049</u>	<u>84,547</u>
<b>總資產</b>		<u>1,424,211</u>	<u>1,381,163</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	17	13,003	13,342
租賃押金	17	22,660	20,640
流動負債總額		<u>35,663</u>	<u>33,982</u>
<b>非流動負債，不包括單位持有人應佔資產淨值</b>			
計息借貸	18	447,795	480,499
<b>總負債，不包括單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>483,458</u>	<u>514,481</u>
<b>單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>940,753</u>	<u>866,682</u>
已發行基金單位(千個)	19	<u>1,251,315</u>	<u>1,130,563</u>
單位持有人應佔每個基金單位資產淨值			
美元		0.75	0.77
港元		5.87	5.95

單位持有人應佔資產淨值綜合變動表  
截至二零一七年六月三十日止六個月

	儲備 (附註) 千美元	單位持有人 應佔資產淨值 千美元
於二零一七年一月一日	—	<u>866,682</u>
與單位持有人交易前期內溢利	—	19,023
換算財務報表的匯兌收益	19,142	—
外匯儲備變動產生的款項	(19,142)	19,142
已付單位持有人的分派：		
—二零一六年末期分派	—	<u>(14,568)</u>
截至二零一七年六月三十日止六個月單位持有人 應佔資產淨值變動，不包括發行新基金單位	—	<u>23,597</u>
發行基金單位	—	<u>50,474</u>
於二零一七年六月三十日	<u>—</u>	<u>940,753</u>
於二零一六年一月一日	—	<u>864,224</u>
與單位持有人交易前期內溢利	—	101,045
換算財務報表的匯兌虧損	(19,397)	—
外匯儲備變動產生的款項	19,397	(19,397)
已付單位持有人的分派：		
—二零一五年末期分派	—	<u>(18,238)</u>
截至二零一六年六月三十日止六個月單位持有人 應佔資產淨值變動，不包括發行新基金單位	—	<u>63,410</u>
發行基金單位	—	<u>2,205</u>
於二零一六年六月三十日	<u>—</u>	<u>929,839</u>

附註：儲備包括換算財務報表的外匯儲備及保留溢利，相當於用於抵銷外匯儲備變動的撥出金額。

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 1 一般資料

春泉產業信託(「春泉產業信託」)是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃。春泉產業信託於二零一三年十一月二十五日成立，其基金單位於二零一三年十二月五日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。春泉產業信託受春泉資產管理有限公司(「管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於二零一三年十一月十四日訂立的信託契約(經二零一五年五月二十二日訂立的首份補充契約修訂，統稱「信託契約」)與香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)管治。管理人的註冊辦事處地址為香港德輔道中68號萬宜大廈28樓2801室，而受託人德意志信託(香港)有限公司的註冊辦事處地址則為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場52樓。

春泉產業信託及其附屬公司(統稱「集團」)的主要業務是擁有及投資可提供收入的房地產資產。

簡明綜合中期財務資料以美元(「美元」)列示。春泉產業信託的功能貨幣為港元(「港元」)。春泉產業信託的分派以港元計值及支付。

### 2 編製基準

截至二零一七年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃根據國際會計準則委員會所頒佈國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。簡明綜合中期財務資料應與集團根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)所編製於二零一六年十二月三十一日的全年財務報表一併閱覽。

### 3 會計政策

除下文所述者外，集團所應用會計政策與截至二零一六年十二月三十一日止年度的全年財務報表所採納者貫徹一致，詳情載於該等年度財務報表。

#### 集團採納現有準則的修訂本

集團已採納國際會計準則理事會所頒佈與集團營運有關並自二零一七年一月一日開始的會計年度期間強制生效的所有現有準則的新訂準則、修訂本及改進。

與集團營運有關且於二零一七年生效的現有準則的修訂本：

國際會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
國際會計準則第12號(修訂本)	確認遞延稅項資產未變現虧損
國際財務報告準則第12號(修訂本)	於其他實體的權益披露

採納該等現有準則的修訂本不會對集團的會計政策或業績及財務狀況造成重大影響。

#### 尚未採納的新訂準則、現有準則的修訂本及改進

已頒佈但尚未生效且集團並未提早採納的新訂準則、現有準則的修訂本及改進如下。

		於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
國際會計準則第40號 (修訂本)	轉讓投資物業	二零一八年 一月一日
國際財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類及計量	二零一八年 一月一日
國際財務報告準則第4號 (修訂本)	與國際財務報告準則第4號保險合約 一併應用的國際財務報告準則第9號 金融工具	二零一八年 一月一日
國際財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年 一月一日
國際財務報告準則第15號	與客戶訂立合約的收益	二零一八年 一月一日
國際財務報告準則第16號	租賃	二零一九年 一月一日
國際財務報告準則第10號 及國際會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司間 出售資產或注資	待定
年度改進項目	國際財務報告準則二零一四年至 二零一六年週期年度改進	二零一八年 一月一日 (國際財務報告 準則第12號 (修訂本) 除外，其自 二零一七年 一月一日或 之後開始的 會計期間生效)

集團將於上述新訂準則、現有準則的修訂本及改進生效時予以採納。集團已開始評估該等新訂準則、現有準則的修訂本及改進的影響，預計採納新訂準則及現有準則的修訂本將不會對集團的經營業績或財務狀況造成重大影響。



## 4 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷基於過往經驗及其他因素持續評估作出，包括對特定情況下視為合理之未來事項之預期。

集團就未來作出估計及假設。所得會計估算顧名思義，極少與相關實際結果相符。下文論述引致下個財政年度內資產及負債賬面值出現重大影響之估計及假設。

### (a) 投資物業公允價值之估計

每項投資物業之公允價值於每個報告日期由獨立估值師採用估值技術釐定。有關判斷及假設詳情披露於附註13。

### (b) 衍生金融工具公允價值之估計

衍生金融工具之公允價值乃使用對手銀行於各報告年度所提供的估值，並參考利率及匯率等市場數據而得出。倘假設及估值技術的選擇發生變動，則實際結果或有所出入。

### (c) 稅項

集團為於中華人民共和國(「中國」)境外成立的外資企業，集團於中國須繳納多項稅款。釐定稅項(包括遞延稅項)撥備時必須作出重要判斷。在日常業務過程中，若干交易及釐定最終稅項之計算方法存在不確定因素。集團根據估計會否需要繳納額外稅項或作出撥回，從而就預期稅務事宜確認或撥回負債。倘該等事宜的最終稅務結果與初始記錄的金額不同，該等差額將影響稅項及遞延稅項。

## 5 財務風險

集團之業務須承受多種財務風險：市場風險(包括外匯風險及利率風險)、信貸風險及流動性風險。

簡明綜合中期財務資料並無包括須載入全年財務報表的所有財務風險管理資料及披露事項，並應與集團於二零一六年十二月三十一日的全年財務報表一併閱覽。

風險管理政策自年終以來概無任何變動。

## 6 收益及分部資料

集團於中國持有投資物業，主要從事物業投資。收益主要包括來自租戶的租金收入。管理人已根據主要經營決策人所審閱用於作出策略性決定的報告劃定經營分部。鑑於管理人按合計方式審閱集團經營業績，故並無呈列分部資料。

集團來自租戶的收益僅源自在中國經營的業務，故集團的非流動資產亦主要位於中國。

集團收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千美元	二零一六年 (未經審核) 千美元
收益		
租金收入(附註i)	34,911	37,699
停車場收入	250	319
其他收入(附註ii)	443	1,358
	<u>35,604</u>	<u>39,376</u>

附註：

- (i) 自二零一六年五月一日起，以往適用於集團的營業稅由增值稅所取代。增值稅屬價稅分離的價外稅。按照國際財務報告準則，自二零一六年五月一日起，租金收入以不計及春泉產業信託代相關稅務當局收取的任何增值稅的方式於財務報表內呈列。於二零一六年五月一日前集團就租金收入繳納的相關營業稅計作物業經營開支(附註7)。
- (ii) 其他收入主要指租戶提早終止租約所支付補償金。

## 7 物業經營開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千美元	二零一六年 (未經審核) 千美元
物業管理費用	784	796
物業稅(附註i)	4,205	1,901
營業稅及其他稅項(附註ii)	506	1,822
預提所得稅(附註iii)	3,520	3,976
租賃佣金	159	339
其他	60	66
	<u>9,234</u>	<u>8,900</u>

### 附註：

- (i) 物業稅指房產稅及土地使用稅。自二零一六年七月一日起，適用於集團北京物業之房產稅之計算方法如下：(a)就租賃面積而言，按租金收入之12%計算；及(b)就閒置面積而言，按相關面積殘值之1.2%計算。於變動前，房產稅按物業殘值之1.2%之比率徵收。
- (ii) 營業稅及其他稅項指營業稅、城市維護建設稅、教育附加費及印花稅。自二零一六年五月一日起，增值稅取代以往適用於集團的營業稅。
- (iii) 中國預提所得稅乃按租賃業務收益的10%計算。

## 8 一般及行政開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
	千美元	千美元
管理人費用(附註i)	3,429	3,579
信託費用	120	119
估值費用	8	8
核數師薪酬	109	104
法律及其他專業服務費(附註ii)	960	659
其他	344	24
	<u>4,970</u>	<u>4,493</u>

附註：

- (i) 管理人費用明細載於附註11。
- (ii) 法律及其他專業服務費主要包括諮詢費及其他專業服務費。

## 9 其他虧損淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (未經審核)
	千美元	千美元
按公允價值計入損益的衍生金融工具		
公允價值虧損淨額	8,082	4,862
匯兌(收益)/虧損	(1,108)	206
其他各項虧損	2	3
	<u>6,976</u>	<u>5,071</u>

## 10 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千美元	二零一六年 (未經審核) 千美元
銀行借貸利息開支(附註i)	9,898	10,519
銀行借貸匯兌(收益)/虧損(附註ii)	(11,047)	11,221
其他附帶借貸成本	150	-
	<u>(999)</u>	<u>21,740</u>

附註：

- (i) 銀行借貸利息開支包括合約貸款利息及攤銷貸款安排費用，均已採用實際利率法確認。
- (ii) 銀行借貸匯兌(收益)/虧損將以外幣列值的銀行借貸兌換為人民幣(「人民幣」)而產生。截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月的銀行借貸匯兌(收益)/虧損主要因人民幣兌美元升值/貶值而產生。

## 11 管理人費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千美元	二零一六年 (未經審核) 千美元
基本收費	2,637	2,747
浮動收費	792	832
	<u>3,429</u>	<u>3,579</u>

根據信託契約，管理人有權就擔任春泉產業信託管理人就其服務獲取薪酬，即以下各項總和：

- (i) 基本費用—每年按存置財產(春泉產業信託的全部資產，定義見信託契約)價值0.4%收取(「基本費用」，定義見信託契約)。
- (ii) 浮動費用—每年按物業收入淨額(於扣除基本費用及浮動費用前)3.0%收取(「浮動費用」，定義見信託契約)。

根據管理人於二零一五年十二月九日作出的選擇，其中管理人選擇將支付予管理人的基本收費分別以現金及基金單位形式支付20%及80%，而將支付予管理人的浮動收費則全數以現金形式支付。有關收費乃根據信託契約收取，並由春泉產業信託於截至二零一六年十二月三十一日止年度的任何房地產產生。

於二零一六年十二月六日，管理人告知書面受託人其選擇全數以信託單位形式支付將支付予管理人的基本費用，而將支付予管理人的浮動收費則全數以現金形式支付。有關收費乃根據信託契約收取，並由春泉產業信託於截至二零一七年十二月三十一日止年度的任何房地產產生。

## 12 每個基金單位盈利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (未經審核) 千美元	二零一六年 (未經審核) 千美元
與單位持有人交易前的期內溢利	<b>19,023</b>	101,045
就計算每個基金單位基本盈利的期內基金單位 加權平均數	<b>1,178,165,219</b>	1,122,383,752
就管理人費用的可發行基金單位所作調整	<b>3,104,388</b>	2,427,696
就計算每個基金單位攤薄盈利的期內基金單位 加權平均數	<b>1,181,269,607</b>	1,124,811,448
以與單位持有人交易前溢利為基準的每個基金單位 基本盈利	<b>1.6美仙</b>	9.0美仙
以與單位持有人交易前溢利為基準的每個基金單位 攤薄盈利	<b>1.6美仙</b>	9.0美仙

每個基金單位分派載列於簡明綜合中期財務資料第18頁的分派聲明。

## 13 投資物業

	截至 二零一七年 六月三十日 止期間 千美元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千美元
期／年初	1,296,616	1,283,552
添置	-	1,124
於其他全面收益確認的匯兌差額	31,393	(88,537)
於綜合收益表確認的公允價值變動	<u>3,378</u>	<u>100,477</u>
期／年末	<u>1,331,387</u>	<u>1,296,616</u>

投資業務包括位於中國北京市建國路79號及81號的一、二號辦公樓及約600個停車位。已授予RCA01為期50年的土地使用權，於二零五三年十月二十八日屆滿。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，集團並無對投資物業未來維修及保養的未撥備合約責任。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，投資物業已抵押作為集團銀行借貸的擔保(附註18)。

### 估值流程

集團的投資物業由與集團並無關連的獨立專業合資格估值師估值，該估值師持有經認可的相關專業資格，具有所估值投資物業地點和領域的近期經驗。

管理人就財務報告檢討獨立估值師的估值。為配合集團的中期及年度報告日期，管理人與獨立估值師最少每六個月開會一次討論估值流程及相關結果。二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，萊坊測計師行有限公司已釐定該等投資物業的公允價值。獨立估值師使用收入資本化法進行估值，並以直接比較法進行複查。



## 估值法

收入資本化法考慮目前來自現有租約的現貨租金收入及日後潛在續租收入的市場水平，按全部租出基準將租金收入資本化，以按公開市場基準估計該等物業的價值。在計算租金收入淨額時，集團並無從現貨租金收入(不包括物業管理費用)作出扣除。按此估值方法，租金收入總額分為於目前現有租期內的現貨租金收入(「**年期收入**」)及餘下土地使用期內的日後潛在續租租金收入(「**續租收入**」)。年期價值涉及按現有租期將現貨租金收入撥充資本。於租期屆滿後，續租價值於剩下土地使用權租期內被視作目前市場租金收入，並按全部租出基準資本化，然後貼現至估值日。按此方法，獨立合資格估值師已考慮年期回報率及續租回報率，並採用年期回報率將估值日當時的現貨租金收入資本化，以及採用續租回報率轉換續租租金收入。

直接比較法乃基於將予估值的物業與於近期轉手的其他可資比較物業直接比較。

## 公允價值等級

	於二零一七年六月三十日的公允價值計量採用		
	第一級	第二級	第三級
	千美元	千美元	千美元
經常性公允價值計量			
於二零一七年六月三十日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,331,387</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,296,616</u>

期內，第一、第二及第三級之間並無任何轉撥。

## 釐定公允價值的重大不可觀察參數

### (a) 資本化率

資本化率乃根據市場租約與可比較租約的市值估計。所使用資本化率愈高，投資物業的公允價值愈低。於二零一七年六月三十日進行估值時，收入資本化法所使用資本化率為5.8% (二零一六年十二月三十一日：5.8%)。

### (b) 基本租金

基本租金指根據租約應付的標準租金，不包括任何其他收費及補償款項。其乃根據可資比較市場租約估計。所使用基本租金愈高，投資物業的公允價值愈高。估值所使用辦公單位平均基本月租總額為每平方米人民幣407元(二零一六年十二月三十一日：人民幣405元)，不包括增值稅。

於二零一七年六月三十日，倘投資物業的市場價值上升／下降5%而所有其他變數維持不變，集團投資物業的賬面值將上升／下降66.6百萬美元(二零一六年十二月三十一日：64.8百萬美元)。

## 14 衍生金融工具

	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
--	--------------------------------------	---------------------------------------

### 流動

遠期合約之公允價值	—	2,670
-----------	---	-------

### 附註：

集團已訂立貨幣期權及遠期合約以管理財務風險，但並無根據國際會計準則第39號列作會計對沖。衍生金融工具的公允價值收益或虧損已於綜合收益表扣除(附註9)。普通貨幣期權及遠期合約乃用於對沖相關匯率風險。

貨幣期權的名義本金總額為480百萬美元並已於二零一六年十二月十六日屆滿。遠期合約的名義本金總額為240百萬美元並已於二零一七年三月清償。

於報告日期，集團並無任何未履行的衍生金融工具。

## 15 貿易及其他應收款項

	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
應收租金	441	178
遞延應收租金	1,643	1,871
預付款	<u>2,028</u>	<u>372</u>
	4,112	2,421
減：非流動預付款	<u>(1,775)</u>	<u>-</u>
計入流動資產之流動部分	<u><b>2,337</b></u>	<u><b>2,421</b></u>

### 附註：

- (i) 貿易及其他應收款項以人民幣列賬，而該等應收款項的賬面值與其公允價值相若。

租戶概無獲授特定信貸期。

租戶須按租約以預繳方式支付每月租金，而停車場收入則於其後向停車場營辦商收取。

- (ii) 集團所面對來自尚未收訖應收租金的風險一般由相關租戶的租賃押金所全額保障(附註17)。
- (iii) 於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，集團的應收租金及所有未來應收租金已抵押作為集團銀行借貸的擔保(附註18)。

## 16 受限制銀行結餘與現金及現金等價物

	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
受限制銀行結餘	52,593	50,631
現金及現金等價物	36,119	28,825
	<u>88,712</u>	<u>79,456</u>

現金及現金等價物與受限制銀行結餘以下列貨幣計值：

	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
美元	38,212	49,873
人民幣	31,621	28,103
港元	18,879	1,480
	<u>88,712</u>	<u>79,456</u>

受限制銀行結餘與根據銀行借貸融資協議受限制的銀行賬目有關，並質押予集團銀行借貸的貸款代理行澳大利亞和新西蘭銀行集團有限公司(附註18)。於轉讓及提取受限制銀行賬目資金前，須獲得貸款代理行的事先同意。

人民幣計值結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

## 17 租賃按金與貿易及其他應付款項

	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
租賃按金(附註i)	<u>22,660</u>	<u>20,640</u>
貿易及其他應付款項：		
租金預收款	7,530	7,676
其他稅項撥備(附註ii)	16	15
應付增值稅	71	21
應計費用及其他應付款項	<u>5,386</u>	<u>5,630</u>
	<u>13,003</u>	<u>13,342</u>

附註：

- (i) 租賃按金分類為流動負債，以預期於集團租賃業務的日常營運週期變現為基準。賬齡分析如下：

	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
1年內	4,900	5,204
超過1年	<u>17,760</u>	<u>15,436</u>
	<u>22,660</u>	<u>20,640</u>

- (ii) 其他稅項撥備指營業稅、城市維護建設稅、教育附加費及印花稅撥備。

租賃按金與貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若，並主要以人民幣列賬。

## 18 計息借貸

	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
非流動		
銀行借貸	<u>447,795</u>	<u>480,499</u>

集團借貸於報告期間末的利率變動風險及合約重新定價日期如下：

	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
六個月或以內	<u>447,795</u>	<u>480,499</u>

由於借貸按浮動利率計息，該銀行借貸之賬面值與公允價值相若。

集團銀行借貸以美元計值。

附註：

- (i) 定期貸款融資須於二零二零年四月二十九日全數償還。於二零一七年五月十二日，集團提早償還部份定期貸款為數30百萬美元，令尚未償還本金額降至450百萬美元。於二零一七年六月二十七日，定期貸款融資之利率降低110個基點，從3個月美元倫敦銀行同業拆息加2.75%至3個月美元倫敦銀行同業拆息加1.65%。集團亦訂立20百萬美元未提取無承諾循環融資。定期貸款融資及無承諾循環融資均由受託人擔保。集團附屬公司股份已抵押作為集團定期貸款融資及無承諾循環融資之擔保。
- (ii) 於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，集團的投資物業(附註13)、衍生金融工具(附註14)、應收租金及所有未來應收租金(附註15)、受限制銀行賬款(附註16)及集團的RCA01股份已抵押作為集團定期貸款融資的擔保。

## 19 已發行基金單位

	基金單位數目
二零一六年十二月三十一日之結餘	1,130,562,940
就管理人費用已發行的新基金單位	5,868,223
配售基金單位(附註i)	<u>114,884,000</u>
二零一七年六月三十日之結餘(附註ii)	<u><u>1,251,315,163</u></u>

附註：

- (i) 於二零一七年四月二十一日，合共114,884,000個新基金單位以每個基金單位3.25港元之價格配售予China Orient Stable Value Fund Limited，認購所得款項淨額372.99百萬港元擬用作提早償還部份銀行貸款及一般營運資金用途。
- (ii) 於二零一七年六月三十日，每個基金單位的成交市值為3.4港元。按已發行1,251,315,163個基金單位計算，市場資本值為544.94百萬美元。

## 20 應收未來最低租金

於二零一七年六月三十日，集團根據不可撤銷租賃應收未來最低租金總額的分析如下：

	於 二零一七年 六月三十日 (未經審核) 千美元	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千美元
一年內	67,111	67,519
一年後，五年內	117,456	120,201
五年後	<u>1,454</u>	<u>3,901</u>
	<u><u>186,021</u></u>	<u><u>191,621</u></u>

附註： 大部分經營租賃為固定期限且為期三年(二零一六年：三年)。

## 21 報告期後事項

於二零一七年三月十七日，德意志信託(作為春泉產業信託的受託人)訂立股份購買協議，據此，春泉產業信託同意購買英國84項商業物業。是項收購於二零一七年七月十四日完成。同日，完成款項36.7百萬英鎊已支付且付款已經由債務提供資金支付。